



GZ. RV/2555-W/07,  
miterledigt RV/1921-W/12,  
RV/1922-W/12, RV/1923-W/12,  
RV/1924-W/12, RV/1925-W/12,  
RV/1926-W/12, RV/1927-W/12,  
RV/1928-W/12, RV/1929-W/12,  
RV/1930-W/12, RV/1931-W/12,  
RV/1932-W/12, RV/1933-W/12

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des V, gegen die Feststellungsbescheide (Nachfeststellungen gem. § 22 Abs. 1 BewG) zum 1. Jänner 2005 des Finanzamtes A vom 3. Mai 2007, Steuern. und vom 4. Mai 2007, Steuernummern, betreffend Einheitswert des Grundvermögens (einschließlich der Betriebsgrundstücke) entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

### Entscheidungsgründe

Auf Grund des Beschlusses des BG XY vom 1111 1993, Zl., der Kenntnisnahme des Finanzamtes über die Widmung der Grundstücke laut Grundbuch als Baufläche (begründet) im Jahr 2002, sowie der Tatsache, dass auch andere, im Flächenverbund gelegene Grundstücke, wie etwa drei im Alleineigentum der Frau L stehende Grundstücke, sowie ein Grundstück, das an Herrn N verkauft wurde, zum 1. 1. 2005 im Grundvermögen bewertet wurden, erfolgte auch für die streitgegenständlichen Liegenschaften (erst) zum 1. 1. 2005 die Nachfeststellung ins Grundvermögen. Mit Bestätigung der Gemeinde XY. vom 6. 9. 2006 über die Widmung Bauland-Wohngebiet der berufungsgegenständlichen Flächen, erwies sich diese Einstufung nachträglich auch als richtig.

Folgende Grundstücke sind von der Einstufung betroffen:

EZ a teilw.	EW-AZ	Einheitswert/erhöht
-------------	-------	---------------------

1	a.	4.200/5.600
2	b.	4.700/6.300
3	c	4.200/5.600
4	d.	5.800/7.800
5	e	5.800/7.800
6	f	5.400/7.200
7	g	3.100/4.100
8	h.	3.400/4.500
9	i.	3.500/4.700
10	j.	3.100/4.100
11	k.	3.100/4.100
13	l.	3.000/4.000
14	m.	4.100/5.500
15	n.	3.200/4.300

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht. Die Berufungswerber wenden ein, es handle sich um kein unbebautes Grundstück, sondern um eine agrarisch genutzte landwirtschaftliche Fläche, welche zusammen mit den anderen Grundstücken der EZ a seit dem Jahre 1998 an einen Landwirt verpachtet sei. Dieser bewirtschaftete die Gesamtfläche ständig. Es gebe keinen Grund für eine Nachfeststellung, weil für diese landwirtschaftliche Grundfläche keine Untereinheit gegründet worden sei. Die Grundstücksteilungen im Jahre 1998 seien für die Gemeinde XY. wegen der Schaffung der Grundfläche für das Pensionistenheim notwendig gewesen. Verkaufte Einzelgrundstücke hätten an der Struktur des landwirtschaftlich genutzten Ackergrundstückes nichts geändert.

Mit Berufungsvorentscheidungen vom 22. Juli 2007 wies das Finanzamt die Berufungen als unbegründet ab. In vorliegendem Fall lägen eine Reihe objektiver Umstände vor, die nach der Rechtsprechung für eine Zurechnung der Streitflächen zum Grundvermögen sprechen würden. Die Streitflächen würden in einem Gebiet liegen, welches laut Schreiben der Stadtgemeinde a vom 6. September 2006 Bauland-Wohngebiet (lt. Kataster- und Flächenwidmungsplan) mit Straßenbenennung seien. Sie seien vollkommen eben und ohne Schwierigkeiten jederzeit bebaubar. Ein Grundstück (14) mit einer Fläche von 945 m<sup>2</sup> sei laut Beschluss vom 4. Jänner 2007 verkauft worden (Kaufvertrag vom 15. 12. 2006, Baulandbestätigung vom 19. 12. 2006, Verkaufspreis 20.500,00 Euro). Das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Hauptzweckes könne die Zurechnung zum Grundvermögen nicht hindern, wenn die Voraussetzungen des § 52 Abs. 2 BewG vorliegen würden.

Im dagegen eingebrachten Vorlageantrag wird eingewendet, die nachträgliche Bewertungsbegründung für das Verfahren sei mangelhaft. Allein die Zitierung eines VwGH-Erkenntnisses bzw. des Gesetzestextes ersetze nicht die Feststellung der Sache selbst. Sie zeige, dass die Behörde erster Instanz die Entscheidung auf die Vermessungsurkunde aus dem Jahr 1998, ein Schreiben der Stadtgemeinde XY. vom 6. September 2006 und auf den Abschluss eines Kaufvertrages vom Dezember 2006 gründe.

Der Berufungswerber habe mit der Stadtgemeinde XY. 1997 einen Vertrag geschlossen, nach welchem das Landespensionistenheim einen stadtnahen Bauplatz erhalten habe. Die vorgenommene Vermessung und Teilung sei nur aus Kostengründen erfolgt und zeige den Verkauf der Parzelle 14 per 1. 1. 2007. In den Jahren 1994 – 1997 habe kein weiteres Grundstück verkauft werden können, da in XY. keine Nachfrage nach solchen Baugrundstücken bestehe und zumindest zum 1. 1. 2005 kein Grund vorhanden gewesen sei, den Einheitswert zu ändern.

Das zitierte VwGH-Erkenntnis sage ausdrücklich, dass sonstige Verhältnisse, insbesondere bestehende Verwertungsmöglichkeiten notwendig seien und zeige das Grundstück an Ort und Stelle, dass es nach wie vor land- und forstwirtschaftlichen Zwecken diene.

Die am Bewertungsstichtag gegebene und für die Zukunft zu erwartende Marktlage zeige, dass keine Grundstücke gebraucht würden. Die Grundstücke der Berufungswerber bildeten zusammen mit den geplanten öffentlichen Wegen in der Natur ein Ackergrundstück, es gebe weder eine Aufschließung, noch öffentliche Straßen, noch eine andere bauliche Entwicklung. Eine Straßenbenennung gebe es nicht, das verkauft Grundstück sei nach wie vor Teil eines großen Ackers. Jedenfalls könne dieser Verkauf nicht zwei Jahre rückwirkend für die Einheitsbewertung herangezogen werden.

Am 23. Juli 2012 fand vor der h. o. Behörde ein Erörterungsgespräch statt.

Die Berufungswerber haben sich von dem Erörterungstermin entschuldigt. Die Vertreter des Finanzamtes haben vorgebracht, nach Ansicht der Finanzverwaltung lägen die gegenständlichen Grundstücke alle in aufgeschlossenem Gebiet. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Landespensionistenheim. Es sei überwiegend Kanal-, Wasser- und Stromanschluss vorhanden und könnten diese Grundstücke jederzeit als Bauplatz verkauft werden. Der erzielbare Preis sei bei dieser Widmung ein sehr viel höherer als bei Ackerland. Es könnten solche Grundstücksflächen auch als Spekulationsobjekt behandelt werden, da der Preis ein sehr viel höherer sei, als bei landwirtschaftlich genutzter Fläche. Es sei z.B. das Grundstück 14 (B) im Jahr 2007 verkauft worden und befindet sich auf diesem Grundstück ein Haus.

Die Erhebungen des Finanzamtes haben ergeben: die Umwidmung in Bauland ist im Jahr 1988 erfolgt. Das bedeutet, dass die Parzellen jederzeit um die höheren Baulandpreise verkauft werden könnten. Folgende Grundstücksparzellen seien bereits völlig aufgeschlossen: 2, /3, /4, /5, /7, /8, /9 und 14 bis /28. Bei den übrigen Grundstücksnummern werde die Vollaufrüttung je nach Bedarf durchgeführt. Sie sei jedoch grundsätzlich möglich. Hingewiesen wurde auch auf die im Grundbuch vorhandenen Liegenschaftsadressen A., J. und S.. Zum Einwand in der Berufung, wonach in XY. keine Baulandnachfrage bestehen führten die Vertreter des Finanzamtes aus, dass im Jahre 2004 die Therme in XY. fertiggestellt worden und eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen sei. So sei das Feld vor dem Thermenplatz in kürzester Zeit völlig bebaut worden. Zu bemerken sei weiters, dass freie Baulandflächen als Spekulationsobjekte behandelt würden, da die Grundstückspreise stark steigend seien. Eine weitere Bautätigkeit sei dann zu erwarten, wenn der Golfplatz fertiggestellt sei.

In einer weiteren Stellungnahme vom 27. Juli 2012 hat das Finanzamt ausgeführt:

„Die Nachfeststellung ist ihrem Wesen nach eine nachträgliche Hauptfeststellung auf einen anderen Zeitpunkt als den Hauptfeststellungszeitpunkt. Sie stellt die nachträgliche Bewertung einer wirtschaftlichen Einheit oder Untereinheit dar, für die bei der Hauptfeststellung kein Einheitswert festgestellt werden konnte, weil sie damals noch nicht vorhanden war. Eine Neugründung ist zunächst immer dann anzunehmen, wenn eine wirtschaftliche Einheit neu gebildet wird. Die Neugründung einer wirtschaftlichen Einheit kann sich beim Grundbesitz durch Teilung oder Abtrennung von einer bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit ergeben (z. B. ein bisher landwirtschaftlich genutztes Grundstück wird aufgeteilt und parzellenweise als Bauland verkauft). Die Hauptfeststellung und die Nachfeststellung ergänzen einander.“

Mit der Bewertung als Grundvermögen zum Stichtag 1.1.2005 ist sichergestellt, dass ab 2004 (somit auch Stichtag 1.1.2005) zumindest die für den § 52 BewG erforderlichen Voraussetzungen *„wenn nach ihrer Lage und den sonstigen Verhältnissen, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, z.B. wenn sie hienach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrswecke anzusehen sind“* gegeben waren.

Mit Vorhalt vom 2. August 2012 wurden den Berufungswerbern der Sachverhalt und die rechtliche Würdigung zur Stellungnahme übermittelt, sowie die Niederschrift vom 23. Juli 2012 über das Erörterungsgespräch zur Kenntnis gebracht. Der Vorhalt wurde am 6. August 2012 nachweislich übernommen. Bis dato wurde hie zu keine Stellungnahme abgegeben.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

§ 52 BewG 1955 normiert die Abgrenzung des Grundvermögens von anderen Vermögensarten. Demnach gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört (Abs. § 52 Abs. 1 BewG). Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen sind hingegen dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn nach ihrer Lage und den sonstigen Verhältnissen, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten, anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit anderen als Land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, z. B., wenn sie hie nach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind (§ 52 Abs. 2 BewG). Der für eine mögliche Bebauung absehbare Zeitpunkt muss nicht unbedingt ein naher Zeitpunkt sein (VwGH 30. 6. 1994, [91/15/0089](#), 0090).

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 15. 2. 1985, 82/17/0079, dargetan hat, setzt die Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG die landwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Grundstückes geradezu voraus. Dabei legt die Bestimmung des § 52 Abs. 2 BewG den Abgabenbehörden die Verpflichtung auf, eine Tendenz ("in absehbarer Zeit") und eine Annahme ("wenn anzunehmen ist") zu erforschen. Hierbei ist nicht die Absicht des jeweiligen Eigentümers, von der Möglichkeit der Verwendung für Bauzwecke keinen Gebrauch zu machen und die Grundflächen weiter landwirtschaftlich zu nutzen entscheidend, maßgebend sind vielmehr die zum Stichtag objektiv vorliegenden sonstigen Verhältnisse, insbesondere daher die gegebene und in Zukunft zu erwartende Marktlage (vgl. VwGH 2. 12. 1985, [84/15/0054](#), sowie die darin zitierte Vorjudikatur).

Für die Entscheidung der Frage, ob ein Grundstück als Bauland anzusehen ist, ist neben seiner Lage und den besonderen Verhältnissen besonderes Gewicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten zu legen (VwGH 28. 1. 1993, [92/16/0120](#)).

Die Widmung eines Gebietes als Bauland im Rahmen der örtlichen Raumplanung rechtfertigt es für sich allein noch nicht, ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück ohne Weiteres dem Grundvermögen zuzuordnen (VwGH 30. 6. 1994, [91/15/0089](#)). Ist jedoch auf Grund von zur Baulandwidmung hinzutretenden objektiven Umständen - insbesondere betreffend die örtliche Lage und Aufschließung der Liegenschaft, die bauliche Entwicklung in der Umgebung sowie die zum Bewertungsstichtag gegebene und für die Zukunft zu erwartende Marktlage - anzunehmen, dass eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in absehbarer Zeit vom genannten Stichtag anderen als landwirtschaftlich und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, so rechtfertigt dies - ohne dass es auf die Absicht des jeweiligen Grundeigentümers ankommt - die Zuordnung der Liegenschaft zum Grundvermögen (VwGH 18. 2. 1985, [84/15/0081](#); 26. 4.

1993, [91/15/0025](#)). Das Wesen des § 52 Abs. 2 BewG besteht ja u.a. auch darin, die potentielle wirtschaftliche Kraft des Grundstückseigentümers zu erfassen, weshalb eine objektive Werterhöhung des Grundstückes nicht deshalb unberücksichtigt bleiben darf, weil der Grundeigentümer gerade nicht beabsichtigt, sie auch auszunützen.

Eine Zuordnung zum Grundvermögen setzt auch nicht voraus, dass das Grundstück zum betreffenden Stichtag vollkommen aufgeschlossen ist. Entscheidend ist vielmehr, ob in naher Zukunft eine Verwendungsänderung als wahrscheinlich anzusehen ist (VwGH 18. 10. 1984, [84/15/0050](#)). Die Entwicklung führt in vorliegendem Fall aus folgenden Gründen in Richtung Bebauung: Wie aus dem Flächenwidmungsplan ersichtlich, sind die streitgegenständlichen Grundstücke als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Unmittelbar im Grundstücksverband gelegene Parzellen wurden bereits bebaut (4, 14). Die Grundstücksparzellen 2, /3, /4, /5, /7, /8, /9 und 14 bis /28 sind bereits aufgeschlossen, bei den übrigen Grundstücksnummern wird die Vollaufschließung je nach Bedarf durchgeführt, ist jedoch grundsätzlich möglich. Auch Liegenschaftsadressen samt Konskriptionsnummern sind dem Grundbuch zu entnehmen. Das Gebiet wird begrenzt von F. – Fa. - V. – G. – U..

Auf Grund des Aufschließungszustandes bzw. der Aufschließungsmöglichkeiten ist ein Verkauf als Bauplatz (Bauplätze) gegeben, womit auch entsprechende Baulandpreise erzielt werden können. Wie oben ausgeführt ist besonderes Gewicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten zu legen sowie die potentielle wirtschaftliche Kraft des Grundstückseigentümers zu erfassen.

Hinsichtlich der zum Stichtag gegebenen und in Zukunft zu erwartenden Marktlage hat das Finanzamt ausgeführt, dass sich einerseits in unmittelbarer Nähe das Landespensionistenheim befindet und andererseits im Zuge der Fertigstellung der Therme XY. rege Bautätigkeit zu verzeichnen ist. Der Golfplatz ist in Fertigstellung begriffen.

Auch wenn daher in vorliegendem Fall die Eigentümer der "landwirtschaftlich genutzten Grundstücke" derzeit nicht die Absicht haben, von der Möglichkeit der Verwendung dieser Liegenschaften für andere als landwirtschaftliche Zwecke Gebrauch zu machen, erscheint es im konkreten Fall wegen der Flächenwidmung als Bauland, der vorhandenen Straßenverbindung, der Aufschließung bzw. Aufschließungsmöglichkeit, der Bebauung von Nachbargrundstücken und der fortschreitenden wirtschaftlichen Entwicklung der Stadtgemeinde XY. gerechtfertigt, die Liegenschaften ab 1. 1. 2005 gemäß § 52 Abs. 2 BewG dem Grundvermögen zuzuordnen.

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 5. September 2012